

Funktionale Leistungsbeschreibung – Anlage 802

Projekt:	Neubau einer Studierendenwohnanlage in Neu-Ulm mit 72 Apartments
Bauherr / Auftraggeber:	Studierendenwerk Augsburg Bürgermeister-Ulrich-Straße 152 86179 Augsburg
Baugrundstück:	Gemarkung: Neu-Ulm Flurnummer: 452/34 Kingsleystraße, 89231 Neu-Ulm
Geschossfläche:	ca. 3.224 m ²
Planungsrecht:	Baugenehmigung noch nicht vorliegend
Stand / Version:	09.06.2026 / 4.0

1. Vorbemerkungen:

Die vorliegende Leistungsbeschreibung dient als Grundlage für das Vergabeverfahren, die weitere Planung und Ausführung der geplanten Studierendenwohnanlage. Sie definiert die Mindeststandards sowie Mindestanforderungen an Qualität, Ausführung und Ausstattung des Bauvorhabens und ist integraler Bestandteil der Vertragsunterlagen. Grundsätzlich ist ein systemorientiertes Bauen mit hohem Grad an Vorfertigung (Modulbauweise) und verstärkter Ausrichtung auf eine wirtschaftliche Bauweise

Mindestanforderungen an die Leistungserbringung sind in diesem Dokument farblich in **türkis** hinterlegt.

Diese Mindestanforderungen an die Leistungserbringung sind **verbindlich** und **nicht verhandelbar**.

Von den festgelegten Mindestanforderungen an die Leistungserbringung darf der Bieter weder im indikativen Erstangebot noch in etwaigen Folgeangeboten oder im endgültigen Angebot abweichen.

Eine Abweichung von den türkis hinterlegten Mindestanforderungen an die Leistungserbringung führt zwingend zum Ausschluss des Angebots.

anzustreben.

Sämtliche Leistungen sind von dem Auftragnehmer nach den anerkannten Regeln der Technik, sowie den gesetzlichen und behördlichen Vorschriften auszuführen. Die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung sind zwingend einzuhalten.

Ausführungs- und Planungsgrundlage für die Übernahme der Leistung ist die Vorentwurfsplanung vom Architekturbüro Drei Architekten (Stand: 5. Mai 2026).

2. Projektbeschreibung:

Gegenstand des Projekts ist die Errichtung einer modernen Studierendenwohnanlage, das den spezifischen Anforderungen des studentischen Wohnens gerecht wird. Im Baugebiet „Wohnen Am Illerpark“ in Neu-Ulm sollen auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. M 62.4, den Vorgaben der Stadt Neu-Ulm und entsprechend dem Ergebnis des Architekturwettbewerbes 72 Wohnheimplätze entstehen. Die Stadt Neu-Ulm hat eine Änderung des Bebauungsplans eingeleitet, um die derzeit vorgegebene „Kammstruktur“ der Baugrenze auf dem Grundstück aufzulösen.

Das Gebäude soll bezahlbaren Wohnraum in zentraler bzw. gut angebundener Lage bieten und dabei höchste Ansprüche an Funktionalität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit erfüllen.

Soweit in dieser Leistungsbeschreibung von „Apartments“ die Rede ist, sind hierunter Einzelapartments zu verstehen, die jeweils die Nutzung durch eine einzelne Person vorsehen.

3. Projektteam:

- Die Projektleitung und Bauleitung des Auftragnehmers müssen über ausreichend Erfahrung in den haustechnischen Gewerken verfügen;
- Die Bauleitung muss entsprechend nach Projekterfordernis, aber mind. 2-mal wöchentlich auf der Baustelle anwesend sein, eine Änderung ist nur in Abstimmung mit dem Auftraggeber möglich;
- Der Auftraggeber kann jederzeit die Baustelle betreten und besichtigen;
- Der Auftraggeber behält sich vor, an den von dem Auftragnehmer abgehaltenen Baubesprechungen teilzunehmen;
- Der Auftraggeber kann für eigene Zwecke eine Fotodokumentation erstellen;

4. Bauherr:

Bauherr und Betreiber ist das Studierendenwerk Augsburg (im Folgenden auch „Auftraggeber“). Als Betreiber und Verwalter des Neubaus ist die Zielsetzung der dauerhaft wirtschaftliche und wartungsarme Betrieb der Studierendenwohnanlage unter Berücksichtigung der Vorgaben der Stadt Neu-Ulm. Die in dieser Funktionalen Leistungsbeschreibung festgelegten Anforderungen stellen einen Vorschlag zur Erlangung dieser Betriebsziele dar.

5. Nutzergruppe und Betriebskonzept:

Die Studierendenwohnanlage richtet sich an Studierende der Universität Neu-Ulm und bietet verpflichtend 70 Apartments, 1 barrierefreies Apartment und 1 Mutter-Kind-Apartment. Die bauliche Gestaltung und Ausstattung berücksichtigen die besonderen Anforderungen dieser Nutzergruppe:

- Kompakte, aber funktionale Apartments
- Robuste und wartungsarme Materialien
- Gut ersetzbare Komponenten
- Gemeinschaftseinrichtungen für soziales Miteinander und Lernen
- Moderne Infrastruktur (Internet, Waschsalon, etc.)
- Barrierefreie Zugänglichkeit

6. Unterlagen/ Dokumentation:

1-fach in Papierform und digital (mind. im dwg- und pdf-Format;

Für alle verwendeten Produkte und Bauarten sind von dem Auftragnehmer bauaufsichtliche Zulassungen bzw. Allgemeine Bauaufsichtliche Prüfzeugnisse vorzulegen. Hierzu wird besonders auf die aktuell gültige (Abschnitt III) BayBO verwiesen. Entsprechende Nachweise sind bei der Übergabe vollständig und geordnet dem Auftraggeber vorzulegen.

Weitere Unterlagen:

- Alle Ausführungs-/Bestandspläne nach Abschluss der Maßnahme (Bauwerk, Technische Gebäudeausrüstung, Anlagentechnik, Statikunterlagen) als Werk- und Detailpläne
- Abnahmeprotokolle
- Unterlagen für spätere Arbeiten gemäß BaustellV
- Wartungsübersicht und -anleitungen
- Sicherheitstechnische Bescheinigungen, Prüfbücher
- Brandschutzkonzept, BSN I+II, Flucht- und Rettungswegepläne; Feuerwehrpläne
- Komplette Brandschutzdokumentation

7. Nachhaltige Bauweise:

Folgende Vorgaben für eine nachhaltige Bauweise sind von dem Auftragnehmer umzusetzen:

- Gute Wärmedämmung der beheizten Gebäudehülle - Wärmeschutz gem. Vorgaben des aktuell gültigen GEG oder besser (Sommerlicher Wärmeschutz ist mitzudenken)
- **Heizungskonzept der Stadt Neu-Ulm (SWU-Bauherrenmappe)**
- Wartungskosten und -intervalle minimieren
- Gute Zugänglichkeit unter Einhaltung aller Vorgaben für alle Stellen, die für die Wartung relevant sind; trotzdem möglichst unzugänglich für Studierende

- Schallschutz von Gebäude, Bauteilen und Installationen gemäß den aktuell gültigen Vorgaben für die zu erstellende Nutzung mit erhöhten Anforderungen ausführen.
- Luftwechsel nach aktuell gültigen Vorgaben, möglichst wartungsarm ausführen (Lüftungskonzept erforderlich).

8. Sonstiges

- Blower-Door-Test soweit notwendig und gefordert
- Ausführliche Einweisung des Betriebspersonals des Studierendenwerks in alle haustechnischen Anlagen
- Barrierefreiheit gem. BayBO beachten und umsetzen;
- Brandmeldeanlagen sind, soweit es das Brandschutzkonzept zulässt, möglichst zu vermeiden.
- Reinigung der außenliegenden Fensterbereiche von innen möglich
- Leistungsphase 9 HOAI - Objektbetreuung in der Gewährleistungsphase wird extern beauftragt.

9. Bau- und ausstattungs-technische Detaillierung:

Die nachfolgende Funktionale Leistungsbeschreibung ist organisatorisch nach den Kostengruppen der DIN 276 (Kosten im Bauwesen) gegliedert. Diese Strukturierung soll dem Auftragnehmer eine eindeutige Zuordnung der Leistungen ermöglichen.

Die Beschreibung der Ausstattung und Ausführung erfolgt entsprechend der Kostengruppen:

KG 300 (Bauwerk - Baukonstruktionen)
KG 400 (Bauwerk - Technische Anlagen)
KG 500 (Außenanlagen und Freiflächen)
KG 600 (Ausstattung und Kunstwerke)
KG 700 (Baunebenleistungen)

Zur besseren Lesbarkeit wurden die wesentlichen Punkte in schwarz hervorgehoben. Werden mehrere Hersteller, Normen, Materialien, Produkte oder Konstruktionssysteme genannt, sind diese als gleichwertig und als Vorschlag anzusehen. Die endgültige Auswahl erfolgt durch den Auftraggeber, sofern nicht ausdrücklich anders festgelegt.

200		Vorbereitende Maßnahmen
210		Herrichten
	211	Sicherungsmaßnahmen
		Die Bausituation ist in einem Beweissicherungsverfahren zum östlichen Nachbarn, <u>Filchnerstraße/Theresestraße, 89231 Neu-Ulm</u> , zu dokumentieren.
	212	Abbruchmaßnahmen
	213	Altlastenbeseitigung
		Ggf. Beseitigung der Altlasten nach Maßgabe des angeführten Gutachtens.
	214	Herrichten der Geländeoberfläche
		Baufeldfreimachung mit Fällung von Bäumen, Rückschnitt von Sträuchern und Umpflanzung von Bäumen
	215	Ggf. Kampfmittelräumung
	216	Kulturhistorische Funde
220		Öffentliche Erschließung
	221	Abwasserentsorgung
		Im Bereich des Baufeldes sind Abwasserleitungen nach Maßgabe der zu erstellenden Planung zu verlegen.
	222	Wasserversorgung
	223	Gasversorgung
	224	Fernwärmeversorgung Anlage Fernwärme: Das R+I-Gesamtschema „Wohnen am Illerpark“ (Zeichnungs-Nr. RI_1101700436_2, Stand 26.01.2026) ist als technische Anlage zu berücksichtigen. Das Schaubild zeigt die Fernwärmeübergabe mit Wärmenetz, Wärmeübertragern, Heizkreis Flächenheizung, Heizungs-Pufferspeicher und Trinkwarmwasser-/TWE-Ladekreis einschließlich Armaturen, Sensorik, Regelung und Messstellen. Es ist die Bauherren-Mustermappe „Urbane Wärmewende“ der Stadt Neu-Ulm zwingend zu beachten.
	225	Stromversorgung
	226	Telekommunikation
	227	Verkehrerschließung
		Die Zufahrtssituation ist im Bereich des Baufeldes gem. Architektenentwurf zu realisieren (Zufahrt, Parkierungsflächen und Hauptzugang).

	228	Abfallentsorgung
230		Nichtöffentliche Erschließung
240		Ausgleichsmaßnahmen- und abgaben
250		Übergangsmaßnahmen
300		Bauwerk
		<p>Das Bauwerk soll grundsätzlich gem. dem Architektenentwurf des Architekturbüros Drei Architekten, Stuttgart und deren Mitarbeit mit allen Fachplanern weiterentwickelt und errichtet werden, dabei ist eine nachhaltige Bauweise auch im Hinblick auf einen wirtschaftlichen Betrieb zu berücksichtigen. Die Nachhaltigkeitsbetrachtung hat über den gesamten Gebäudezyklus zu erfolgen, sowie über die sich ändernden Klimabedingungen. Die Schallschutzanforderungen an das Gebäude sind nach aktueller Normung mit einer erhöhten Anforderung auszuführen.</p>
310		Baugrube/ Erdbau
		<p>Im Leistungsumfang sind alle anfallenden Erdarbeiten wie Abtragen, Lagern und Wiedereinbau des Oberbodens, Aushub der Baugrube, eventuell notwendige Baugrubenverbaumaßnahmen, Wiederverfüllen und Verdichten sowie Erdabfuhr von eventuell überschüssigem Material oder Bereitstellung von zusätzlichem Erdmaterial und eventuell notwendige Wasserhaltungsmaßnahmen enthalten. Das beiliegende Baugrundgutachten ist zu beachten. Erdarbeiten für Leitungsanlagen (Ver-, Entsorgung, Leerrohre für Nachrüstung Datenversorgung) sind auszuführen.</p> <p>Es ist zu beachten, dass es möglicherweise beim Baugrubenaushub bzw. bei den Verbauarbeiten zu Behinderungen durch Rückverankerungen aus den östlichen bzw. westlichen Nachbarbebauungen kommen kann. Hier wurde jeweils ein Gestattungsvertrag abgeschlossen in dem es u.a. heißt, dass die Nutzungsberechtigte (Nachbar) im Falle einer schriftlichen Aufforderung die eingebrachten Spundwandanker und Plomben unverzüglich auf eigene Kosten entfernt. Sofern eine Entfernung der Spundwandanker und / oder Plomben erforderlich ist, hat der Auftragnehmer dies dem Auftraggeber rechtzeitig und mit ausreichendem Vorlauf in Textform mitzuteilen.</p>
	311	Herstellung
	312	Umschließung
	313	Wasserhaltung
	319	Sonstiges
320		Gründung/ Unterbau
	321	Baugrundverbesserung
		Eventuelle Baugrundverbesserung im erforderlichen Umfang gemäß Statik und Empfehlung des Baugrundgutachters.
	322	Flachgründungen und Bodenplatten

		Die Bodenplatte wird aus wasserundurchlässigem Stahlbeton auf einer Sauberkeitsschicht und mit einer druckfesten Perimeterdämmung gemäß Energetischer Berechnung hergestellt. Streifen- und Einzelfundamente, sofern vorhanden, bestehen aus Stahlbeton. Bei WU-Bauteilen (aus wasserundurchlässigem Beton) gelten 10 Jahre Gewährleistung.
	323	Tiefgründungen
		Eventuell notwendige Baugrubenverbaumaßnahmen sind zu kalkulieren.
	324	Gründungsbeläge
		Bodenplatten und aufgehende Bauteile sind entsprechend der zukünftigen TU-Planung abzudichten. Bodenaufbauten und Beläge finden sich unter 353.
	325	Abdichtungen und Bekleidungen
		Sockelbereiche und erdberührte Bauteile sind entsprechend der gültigen Normen und der planerischen Anforderungen zu dämmen und abzudichten.
	326	Dränagen
	329	Gründung, sonstiges
		Pkw-Stellplätze in Tiefgarage sowie Fahrradabstellplätze und alle anderen Räume/Flure in der Tiefgarage mit Bodenbeschichtung einschl. umlaufenden Sockel. Gefälle mit Bodenablauf und Rinne vorsehen (in Absprache mit AG) Anzahl der Parkplätze orientiert sich am Stellplatzschlüssel der Stadt Neu-Ulm; mit Beschilderung ausgewiesen, Stellplätze durchnummeriert; mit Rollltor ggf. Ampelgesteuert; Beleuchtung mit Bewegungsmelder;
330		Außenwände/ Vertikale Baukonstruktionen, außen
	331	Tragende Außenwände
	332	Nichttragende Außenwände
		<p>Die Fassadengestaltung ist an dem vorliegenden Entwurf von dem Architekturbüro Drei Architekten auszurichten (Anlage 816-220 + 816-221), der als gestalterische Leitlinie verbindlich und weiterzuentwickeln ist. Die Stadt Neu-Ulm hat die Fassadenaufteilung und -struktur durch die Genehmigung des Bauausschusses ausdrücklich befürwortet.</p> <p>Die technische, konstruktive und materialbezogene Ausarbeitung obliegt dem Auftragnehmer. Abweichungen sind zulässig, sofern sie technisch, wirtschaftlich oder funktional begründet sind und die Wiedererkennbarkeit des Wettbewerbsentwurfs im Gesamtbild der Fassade gewahrt bleibt.</p> <p>Außenwände können mit einer Tragstruktur im statischen System vorgesehen oder als nichttragende thermische Hülle hergestellt werden. Für die Ausführung ist eine Holzkonstruktion mit einer vorgehängten Fassade vorgeschlagen. Grundsätzlich ist den bauphysikalischen und architektonischen Anforderungen an die Gebäudehülle Rechnung zu tragen.</p> <p>Alternative Konstruktionssysteme, wie z.B. Ausführung als Modulbau können vorgetragen werden. Sichtmauerwerk ist zu vermeiden.</p>

		Treppen- und Balkon/Terrassengeländer müssen den Anforderungen an Wohngebäude entsprechen, bei denen mit der Anwesenheit von Kleinkindern gerechnet werden muss. Glas- und Holzgeländer sind zu vermeiden.
	333	Außenstützen
	334	Außenwandöffnungen
		Die Fassade ist als Lochfassade konzipiert. Die Fensterkonstruktion kann frei gewählt werden. Es ist zu beachten, dass in den Apartments nur Drehfenster eingebaut werden ohne Kippfunktion. Außergewöhnliche Fenster- und Türformate sind zu vermeiden. Beschläge mit 10 Jahren Nachkaufgarantie. Grundsätzlich ist den bauphysikalischen und architektonischen Anforderungen an die Gebäudehülle Rechnung zu tragen. Alternative Konstruktionssysteme können vorgetragen werden. Sommerlicher Wärmeschutz und Blendschutz ist zu beachten.
	335	Außenwandbekleidungen, außen
		Die Fassaden sind entsprechend dem vorliegenden Architektenentwurf zu planen und in Zusammenarbeit mit allen Fachplanern in eine Genehmigungsplanung zu überführen (vgl. Anlage 816-220 + 816-221). Es ist eine Holzfassade vorgesehen. Architektonisch und wirtschaftlich akzeptable Vorschläge können vorgetragen werden.
	336	Außenwandbekleidungen, innen
		Die Innenverkleidung folgt dem Konstruktionsprinzip der Außenwand.
	337	Elementierte Außenwandkonstruktionen
		Außenwände wie auch andere elementierbare Bau- oder Gebäudeteile obliegen der Abstimmung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer.
	338	Sonnenschutz
		Außenliegender textiler und schienengeführter Sonnenschutz
340		Innenwände/ Vertikale Baukonstruktionen, innen
	341	Tragende Innenwände
		Sollen nach vorliegender Entwurfsplanung als Stahlbeton Fertig- oder Halbfertigteil ausgeführt werden. Alternative Baustoffe und Konstruktionen können vorgetragen werden. Bauphysikalischen Ansprüchen, vor allem in den Bereichen Brand- und Schallschutz, ist Sorge zu tragen. Sichtmauerwerk ist zu vermeiden.
	342	Nichttragende Innenwände

		Sollen vor allem bei den Flurwänden und in den installationsintensiven Bereichen ausgeführt werden. Vorgeschlagen ist hier eine Leichtbauweise mit Metallprofilen als Trockenbaukonstruktion oder Holzrahmenbauelementen. Alternative Baustoffe und Konstruktionen können vorgetragen werden. Sichtmauerwerk ist zu vermeiden.
	343	Innenstützen
	344	Innenwandöffnungen
		<p>Innentüren sind den Grundvoraussetzungen der Nutzung anzupassen und entsprechend zu wählen. Beschläge mit 10 Jahren Nachkaufgarantie.</p> <p>Apartmenteingangstüren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stahlzargen, lackiert, oder gleichwertige Zargensysteme mit Bodenabsenktdichtung, die den Anforderungen an Schall-, Brand- und Dauerhaftigkeit entsprechen. <p>Badtüren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aus Platzspargründen als Schiebetüren, mit Holzstofftürblatt oder gleichwertig, evtl. Unterschnitt nach Lüftungskonzept als gängige Systemtür. <p>Türen zu Neben- und Technikräumen als Stahltüren oder gleichwertig, lackiert, außenseitig mit Knopf.</p>
	345	Innenwandbekleidungen
		<p>Die Verkleidung folgt dem Konstruktionsprinzip der Innenwände. Entweder als Trockenausbau mit Gipskartonbauplatten oder gleichwertig oder als Innenputz.</p> <p>Bäder: Wände nur im wasserberührten Bereich raumhoch gefliest, Fliesenformat 30/60 oder ähnlich.</p> <p>Wand (- und Deckenoberflächen): Nassabriebbeständigkeit Klasse 2.</p>
	346	Elementierte Innenwandkonstruktion
		Innenwände wie auch andere elementierbare Bau- oder Gebäudeteile obliegen der Abstimmung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer.
350		Decken/ Horizontale Baukonstruktionen
	351	Deckenkonstruktion
		Sollen nach vorliegender Entwurfsplanung als Stahlbeton Fertig- oder Halbfertigteil ausgeführt werden. Alternative Baustoffe und Konstruktionen können vorgetragen werden. Bauphysikalischen Ansprüchen, vor allem in den Bereichen Brand- und Schallschutz, ist Sorge zu tragen.
	352	Deckenöffnungen
		Deckenöffnungen sind im Umfang der planerischen Vorgaben auszuführen.
	353	Deckenbeläge

		<p>Der Fußbodenaufbau ist dem Gesamtkonzept entsprechend vorzusehen.</p> <p>Bodenbeläge (z.B. aus Betonwerkstein) in Treppenhäusern und Eingangsbereichen müssen robust und leicht zu reinigen sein, zudem ist auf einen möglichst geringen Fugenanteil zu achten. In erforderlichen Bereichen sind versenkte Schmutzschleusen mit Matten einzubringen.</p> <p>Bei Flurbelägen ist die Einhaltung aller gesetzlichen Schallschutzvorgaben, soweit notwendig, ergänzend so auszuführen, dass keine lauten Gehgeräusche entstehen; ggf. sind Unterscheidungen im Erdgeschoss und Obergeschoss, sowie frequentierte Bereiche und ruhige Bereiche zu berücksichtigen.</p> <p>Bodenbeläge in Apartments haben folgende Voraussetzungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • leichte Reinigung (wischbar) • ausbesserbar • geringer Fugenanteil • keine PVC-Beläge • Umweltfreundliches und nachhaltiges Material <p>Boden in Bäder nach Möglichkeit mit großformatigem Fliesenbelag.</p>
	354	Deckenbekleidungen
		<p>Deckenuntersichten können dem natürlichen Erscheinungsbild des gewählten Produktes in Sichtqualität belassen werden.</p> <p>Bei Stahlbetondecken: Ausführung mit glatter Untersicht oder glatt gespachtelt.</p>
	355	Elementierte Deckenkonstruktionen
		Decken wie auch andere elementierbare Bau- oder Gebäudeteile obliegen der Abstimmung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer.
360		Dächer
		<p>Aufstiegsmöglichkeiten und – bei Flachdächern – Sekuranten zur Wartung und Reinigung der Dachflächen vorsehen (inkl. Einbaudokumentation); Zugänglichkeit für die Wartung einplanen und sicherstellen.</p> <p>Dachterrassen vermeiden.</p>
	361	Dachkonstruktionen
		Sollen nach vorliegender Entwurfsplanung als Stahlbeton Fertig- oder Halbfertigteil ausgeführt werden. Alternative Baustoffe und Konstruktionen können vorgetragen werden. Bauphysikalischen Ansprüchen, vor allem in den Bereichen Brand- und Schallschutz, ist Sorge zu tragen.
	362	Dachöffnungen

		Dachöffnungen sind entsprechend dem Wartungszweck anzuordnen. Ein bequemer Dachausstieg ist zu gewährleisten.
	363	Dachbeläge
		Die Dacheindeckung folgt entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung und dem dazugehörigen Gesamtkonzept. Eine Dachauflage zur Verbesserung des Beiflusswertes bei Regenereignissen ist vorzusehen. Bei Flachdachabdichtungen auf 10-jährige Gewährleistungsdauer für Material achten. Gem. Entwurfsplanung ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Aufstiegsmöglichkeiten und bei Flachdächern Sekuranten zur Wartung und Reinigung vorsehen.
	364	Dachbekleidungen
		vgl. 354
	365	Elementierte Dachkonstruktionen
		vgl. 355
370		Infrastrukturanlagen
	371	Anlagen für den Straßenverkehr
	375	Anlagen der Abwasserentsorgung
		Eventuell notwendige Rückhalteeinrichtungen sind entsprechend den fortschreitenden Planungen in Abstimmung mit dem Auftraggeber auszuführen und vorzusehen.
	376	Anlagen der Wasserversorgung
	377	Anlagen der Energie- und Informationsversorgung
	378	Anlagen der Abfallentsorgung
380		Baukonstruktive Einbauten
	381	Allgemeine Einbauten
		Kleinküche (eine Einbauzeile, die auf kleinster Fläche alle grundlegenden Funktionen vereint, s. KG 600), Abstellraum und Schrank entsprechend Planeintrag Oberfläche HPL. Übrige Ausstattung siehe KG 600. Nasszelle als Fertignasszelle möglich.
	382	Besondere Einbauten
	383	Landschaftsgestalterische Einbauten
	386	Orientierungs- und Informationssysteme
		Orientierungshilfen sind entsprechend der Nutzung und gesetzlichen Bestimmungen in Abstimmung mit dem Auftraggeber auszuführen.
	387	Schutzeinbauten

390		Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen
	391	Baustelleneinrichtung
		Allgemeine Einrichtung und Vorhaltung der für die Herstellung notwendigen Infrastruktur mit allen Nebenleistungen.
	392	Gerüste
		vgl. 391
	393	Sicherungsmaßnahmen
		vgl. 391
	394	Abbruchmaßnahmen
	395	Instandsetzung
	396	Materialentsorgung
	398	Provisorische Baukonstruktionen
400		Technische Gebäudeausrüstungen
		<p>Die technische Ausstattung des Gebäudes muss den gültigen Normen und Vorgaben im Zeitpunkt der Abnahme entsprechen. Besonders ist auf eine gute Zugänglichkeit, z.B. von Installationsschächten, und eine Wartungsminimierung der einzelnen Bauteile zu achten. Wartungskosten und deren Intervalle sind im wirtschaftlichen Ausgleich im gesamten Gebäudezyklus zu betrachten.</p> <p>Durchführungen mit Brandschutzanforderungen müssen aus einem System mit bauaufsichtlicher Zulassung erstellt sein. Brandschotts in Decken und Wänden müssen eine Zulassung besitzen; falls Brandschutzklappen ausgeführt werden sollen, sind diese wartungsfrei auszuführen/herzustellen.</p> <p>Es sind gängige Standardausführungen bei Sanitäreinrichtungen, Revisionsöffnungen usw. zu verwenden.</p>
410		Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen
	411	Abwasseranlagen
		Es ist eine entsprechende Planung zu erstellen und dem Auftraggeber zur Freigabe vorzulegen.
	412	Wasseranlagen
		<p>Grundsätzlich ist der Architektenentwurf auf Nasszellen, als vorgefertigte selbsttragende Raummodule, ausgelegt. Alternative Vorschläge können im Sinne der Wirtschaftlichkeit vorgebracht werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kalt - und Warmwasserleitungen aus Edelstahlrohr 1.4401 oder gleichwertig, jeweils geeignet für Trinkwasserinstallationen. • Armaturen aus Rotguss oder gleichwertigem, trinkwassergeeignetem Material

		<p>mit langlebigen Dichtungssystemen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle Stränge einzeln außerhalb des Apartments zugänglich und absperrenbar • Kaltwasserhausanschluss mit Druckminderer und einem Automatischen Rückspülfilter angeschlossen an eine vor Rückstau gesicherte Abwasserleitung. • Öffentliche und Gemeinschaftsbereiche nur mit KW-Anschluss ausstatten und ggf. die WW – Bereitung über elektronische Durchlauferhitzer; • Zentrale Warmwasserversorgung mit Trinkwasser-Speicherladesystem; • Enthärtungsanlage, wenn der örtliche Härtegrad es erfordert; • Kalt- und WW-Zählung für das gesamte Gebäude, keine Einzelzählung; • Probeentnahmeeinrichtungen nach VDI 6023 oder gleichwertig; • Zentral gesteuertes Wassermanagementsystem zur effektiven und sicheren Durchführung von Hygienefunktionen, um die TrinkwV einzuhalten (Legionellenminimierung). <p>Sanitärausstattung Bäder Apartments:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Waschtisch: Keramik oder gleichwertig weiß, mind. Breite / Tiefe = 55/45 cm, wandhängend • Tiefspül-Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Sanitärporzellan oder gleichwertig weiß, einschl. Klosettsitz mit übergreifendem Deckel, Edelstahlscharniere oder gleichwertig, geteilte Drückerplatte für Wassermengenwahl; • verchromte Einhebelmischarmaturen mit Keramikscheiben oder gleichwertig, in den Duschen Aufputzarmaturen • Bodengleiche Duschwanne (nicht gefliest), mit ausreichendem Gefälle zur Ablaufrinne bzw. Bodenablauf in Edelstahl oder gleichwertig verschraubt. • Entlüftung <p>Weitere Ausstattung der Bäder Apartments:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 Stk. Doppelsteckdose (im Bereich Waschtisch) • 1 Stk. Steckdose unter dem Waschtisch (ggf. für elektr. Spülarmaturen) • 3 Stk. Handtuchdoppelhaken, Material aus Edelstahl oder gleichwertig • 1 Stk. Duschstange inkl. Duschvorhang • Stabiler WC-Rollenhalter ohne Deckel, Material aus Edelstahl oder gleichwertig • Keine WC-Bürste, kein Reserverollenhalter • Das barrierefreie Bad gem. den aktuellen gesetzl. Vorgaben <p>Sonderausstattung Waschmaschinenraum Studierende:</p> <p>Die Mindestanzahl im Hinblick auf die Anschlüsse für die Waschmaschinen beläuft sich auf 2 Waschmaschinen. Der Auftraggeber beschafft die Waschmaschinen selbst. Im Detail sind zu installieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kaltwasser- und Warmwasseranschluss, • Abwasseranschluss • 380V Stromanschluss. <p>Es sind Anschlüsse für zwei Wärmepumpentrocknern einzuplanen. Der Auftraggeber beschafft die Wärmepumpentrockner selbst. Im Detail sind zu installieren:</p>
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> • Abwasseranschluss • 380V Stromanschluss. • Der Raum benötigt einen Bodeneinlauf. <p>Für Trockner und Waschmaschinen LAN-Verkabelung für bargeldloses Bezahlssystem; nach Möglichkeit mit Tageslicht; „Waschsalon“</p> <p>Putzraum Der geplante Putzraum ist mit einem Ausgussbecken aus Edelstahl oder gleichwertig mit Klapprost und schwenkbarem Einhebelmischer und Durchlauferhitzer auszustatten.</p> <p>Sonstiges: Es ist auf gängige Standardausführungen bei Sanitäreinrichtungen, Revisionsöffnungen usw. zu achten. Soweit es möglich ist, ist ein wartungsarmes Lüftungssystem einzusetzen.</p>
	413	Gasanlagen
420		Wärmeversorgungsanlagen
	421	Wärmeerzeugungsanlagen
		<ul style="list-style-type: none"> • Wärmeerzeugung erfolgt über ein wartungsarmes, energieeffizientes Heizsystem (keine fossilen Heizsysteme) gemäß Nachweis der energiesparenden Bauweise (s. Heizungskonzept der Stadtwerke Ulm/Stadt Neu-Ulm - SWU-Bauherrenmappe) • erfolgt über Fern-/ Nahwärme der Stadtwerke Ulm (wartungsarmes, energieeffizientes Heizsystem) • Automatische Nachspeiseanlage mit Vakuum – Entgaser zur Entlüftung der gesamten Heizungsanlage • Alle Stränge einzeln absperrrbar
	422	Wärmeverteilnetze
		Verteilung erfolgt über die jeweiligen Einheiten mit einem getrennten System und Übergabestation im Bereich der Einheiten.
	423	Raumheizflächen
		Wassergeführte Fußbodenheizung
430		Raumluftechnische Anlagen
	431	Lüftungsanlagen

		<p>Soweit es möglich ist, ist ein wartungsarmes Lüftungssystem einzusetzen. Badlüftung ansonsten über Installationsschächte, über Dach entlüftet, je nach Lüftungs- und Brandschutzkonzept zentral oder mit Einzelraumlüftern, Nachströmung nach Lüftungs- und Brandschutzkonzept; Steuerung über Zeitprogramm und zusätzlich mit Feuchtesensor.</p> <p>Durchführungen mit Brandschutzanforderungen müssen aus einem System mit bauaufsichtlicher Zulassung erstellt sein. Brandschotts in Decken und Wänden mit Zulassung, falls BSK, dann wartungsfrei; Leitungsdämmung bis über Dach aus dampfdiffusionsdichter Dämmung, Ausblasbogen über Dach;</p>
	432	Teilklimaanlagen
	433	Klimaanlagen
	434	Kälteanlagen
440		Elektrische Anlagen
		<p>Im Rahmen der Errichtung des Gebäudes ist der Auftragnehmer verpflichtet folgende Arbeiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH zu dulden bzw. abzustimmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Legen eines Glasfaserkabels zu Mess- und Steuerungszwecken, insbesondere für Smart Home Systeme und Systeme zur Energieverbrauchsoptimierung bis in die Wohneinheiten (FTTH) inkl. zugehörigen Schaltkasten (ca. 30 x 30 cm) in der Wohneinheit • Einbau eines Schaltschranks als zentralen Verteilpunkt in räumlicher Nähe zum Netzanschlusspunkt des Telekommunikationsnetzes. Der benötigte Platz von (BxHxT) 100 x 100 x 80 cm + Arbeitsraum ist in der Gebäudeplanung vorzusehen und freizuhalten. • Einbau von Sensorik und digitalen Zähl- und Messeinrichtungen außerhalb der Wohneinheiten. <p>E-Mobilität:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Steuerung der Lasten der E-Ladeinfrastruktur über ein dynamisches Lastmanagement. • Für die E-Mobilität ist ein zentraler Übergabepunkt in räumlicher Nähe zum jeweiligen Netzübergabepunkt vorzusehen. Der zentrale Übergabepunkt ist so vorzubereiten, dass die Ladeinfrastruktur über eine eigene Stromversorgung gespeist und zentral über einen eigenen Zähler, unabhängig von den Haushaltszählern, gemessen wird. Für die entsprechende Mess-, Schutz- und Regeltechnik ist so viel Platz vorzusehen, dass an allen Stellplätzen jeweils ein Ladepunkt mit 22kW ermöglicht werden kann. • Die Kabelwege zu den Stellplätzen sind so vorzubereiten, dass ohne baulichen Aufwand jeweils ein Stromkabel/Leistungskabel und ein Datenkabel vom zentralen Übergabepunkt bis zum Stellplatz eingezogen werden kann. Bei der Planung ist davon auszugehen, dass am Stellplatz mindestens 22kW Leistung zur Verfügung stehen. <p>Digitale Messinfrastruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für eine lückenlose, schnelle und gesicherte Datenverbindung ist eine Kommunikationstechnologie einzusetzen, die nicht oder nur sehr schwer beeinflussbar ist. Die mögliche Datenerfassung der Messgeräte (Strom, Gas, Warm- und Kaltwasser, Wärme, Wechselrichter und eventuelle Speicherlösungen) muss bis in den Sekundenbereich dauerhaft möglich sein, um das o.g Ziel effizient umsetzen zu können. Die

		<p>Datenqualität muss lückenlos (>99%) garantiert werden. Die Emissionsbelastung (Strahlung) ist auf ein Minimum zu beschränken bzw. sollte ganz vermieden werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle notwendigen Datenverbindungen müssen lückenlos kabelgebunden erfolgen und diese zu einem zentralen Übergabepunkt im Haus übertragen werden. Dieser zentrale Übergabepunkt muss in räumlicher Nähe zum Netzanschlusspunkt des Telekommunikationsnetzes liegen bzw. mit einem Glaserfaseranschluss ausgestattet sein. • Die Zählerplätze für die intelligenten Messsysteme sind in Abstimmung des Netz- bzw. Messstellenbetreibers vorzubereiten. Für die Umsetzung von z.B. TAF7 oder weiteren Tarifierungsfällen ist eine Datenleitung (RJ12 Kabel) zwischen den einzelnen Zählerplätzen vorzusehen. Grundsätzlich ist die VDE AR 4100 oder gleichwertig einzuhalten. • Die Kommunikationstechnologie muss harmonisch und ökologisch sinnvoll integriert werden und darf die Wohn- und Lebensqualität nicht beeinflussen.
	441	Hoch- und Mittelspannungsanlagen
		<p>Ausführung entsprechend der vom Auftragnehmer zu erstellenden Fachplanung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Waschraum mit Starkstrom-Festanschlüssen für ausreichend viele Waschmaschinen und Trockner mit LAN Verkabelung für vorhandenes bargeldloses Bezahlssystem; nach Möglichkeit mit Anschluss für Ablufttrockner nach draußen - ohne Lüftungsanlage; • EDV-Raum als separater Raum, nicht im Elektroraum
	442	Eigenstromversorgungsanlagen
		<ul style="list-style-type: none"> • Solar- oder PV-Anlagen sind nach Vorgabe der Stadt Neu-Ulm zu dimensionieren und zu errichten (s. SWU-Bauherrenmappe)
	443	Niederspannungsschaltanlagen
		Ausführung entsprechend der vom Auftragnehmer zu erstellenden Fachplanung.
	444	Niederspannungsinstallationsanlagen
		<p>Ausführung entsprechend der vom Auftragnehmer zu erstellenden Fachplanung.</p> <p>Keine Einzelraumzählung, Hauszähler im Hausanschlussraum UV für jedes Apartment (mit FI, Sicherungen etc.) Ausstattung mit ausreichenden Doppelsteckdosen im Arbeits-, Schlaf- und Küchenbereich, durchgängig aus einem gängigem Schalterprogramm (Farbe reinweiß).</p>
		<p>Festanschlüsse für Kochfelder steckerfertig (s. Möblierung Küchenzeile KG 610).</p> <p>Gegensprechstellen ohne Hörer; neue, innovative Systeme möglich.</p>
	445	Beleuchtungsanlagen

		Entsprechend der notwendigen Nutzung in Abstimmung mit dem Auftraggeber. Robuste Decken- oder Wandleuchten mit LED-Leuchtmitteln. In den Fluren möglichst hoher Anteil natürlicher Belichtung. Elektr. Grundbeleuchtung über Dämmerungsschalter, Rest mittels Bewegungsmelder gesteuert. Sicherheitsbeleuchtung gem. Brandschutzkonzept. Wenn im Brandschutzkonzept nicht anders gefordert, keine Rettungswegleuchten, sondern lang nachleuchtende Schilder / Folien.
	446	Blitzschutz- und Erdungsanlagen
		Entsprechend der notwendigen Nutzung und technischen Vorgaben.
450		Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen
	451	Telekommunikationsanlagen
		Realisierung eines für den Betreiber und die Bewohner wirtschaftlichen Gesamtkonzepts in Absprache mit dem Auftraggeber für: <ul style="list-style-type: none"> • Internetzugang; Glasfaser-Internetanbindung im Hausanschlussraum; • Interne Gebäudeverkabelung, sternförmig in Glasfaser; • Verfügbarkeit für die einzelnen Bewohner gem. aktuellem Stand der Technik im gesamten Gebäude und auch in den Technik- und Wirtschaftsräumen, Hausmeisterbüro sowie in Gemeinschaftsräumen (LAN-Verkabelung: Positionierung der Dose in den Apartments beim Schreibtisch). • Schaltschrank mit Patchfeldern inkl. Dokumentation der Belegung.
	452	Such- und Signalanlagen
	453	Zeitdienstanlagen
	454	Elektroakustische Anlagen
	455	Audiovisuelle Medien- und Antennenanlagen
	456	Gefahrenmelde- und Alarmanlagen
		Entsprechend den fachplanerischen Vorgaben. Bauphysikalischen Ansprüchen, vor allem in den Bereichen Brand- und Schallschutz, ist Sorge zu tragen.
	457	Datenübertragungsnetze
460		Förderanlagen
	461	Aufzugsanlagen
	462	Fahrtreppen, Fahrsteige
	463	Befahranlagen
	464	Transportanlagen
	465	Krananlagen
	466	Hydraulikanlagen

	471	Küchentechnische Anlagen
470		Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen
	472	Wäscherei-, Reinigungs- und badetechnische Anlagen
		Im Erdgeschoss ist ein allgemeiner Waschsalon entsprechend der vorliegenden Planung vorzusehen. Auslegungen der Fachplanungen des Auftragnehmers in Abstimmung mit dem Auftraggeber.
	473	Medienversorgungsanlagen, Medizin- und labortechnische Anlagen
	475	Feuerlöschanlagen
		Entsprechend des Brandschutzkonzepts notwendige Löscheinrichtungen. Es ist darauf zu achten, dass der EDV-/Serverraum einen eigenen CO2-Löscher erhält.
	477	Prozesswärme-, kälte- und -luftanlagen
	479	Weitere nutzungsspezifische Anlagen
		Ladestationseinheit für mind. einen E-PkW in Absprache mit dem Auftraggeber.
480		Gebäude- und Anlagenautomation
	481	Automationseinrichtungen
	482	Schaltschränke, Automationsschwerpunkte
	483	Automationsmanagement
	484	Kabel, Leitungen und Verlegesysteme
	485	Datenübertragungsnetze
		Internet LAN Verfügbarkeit nach aktuellem Stand der Technik. Dosenverfügbarkeit in allen Apartments, in dem Gemeinschaftsraum und Wirtschafts- sowie Technikräumen.
490		Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen
	491	Baustelleneinrichtung technische Anlagen
		vgl. 391
	492	Gerüste technische Anlagen
	493	Sicherungsmaßnahmen technische Anlagen
	494	Abbruchmaßnahmen technische Anlagen
	495	Instandsetzung technische Anlagen
	496	Materialentsorgung technische Anlagen
	498	Provisorische technische Anlagen

500		Außenanlagen und Freiflächen <ul style="list-style-type: none"> • Platz für Reservecontainer vorsehen. • In Rücksprache bzw. Abstimmung mit dem Auftraggeber Freiflächen mit entsprechender Erreichbarkeit für Paketstationen vorhalten. • Traufstreifen am Gebäudesockel vorsehen, am besten aus Platten, nicht aus Kies (rasenmäherfreundlich) • Fahrradstellplätze gem. Förderrichtlinien z. T. mit Einhausung, überdacht, in der Nähe des Eingangs (der Eingänge), sinnvoll nutzbare, einbetonierte Fahrradständer (z.B. Doppelparker, hohe Anlehnbügel, Hoch-Tief-Parker etc.); • Müllsammelstation (örtliche Mülltrennung beachten), Einhausung, überdacht und abschließbar, Boden wegen Reinigung möglichst homogen, mindestens gepflastert mit eingesandeten Fugen; Roste, Abdeckungen gegen unbefugtes Entfernen sichern; Beleuchtung entsprechend den Gegebenheiten; Müllsammelstation ebenerdig und nicht in geschlossenen Räumen oder TG, ohne Hindernisse für Müllabholung; nach Möglichkeit straßenseitig für Erreichbarkeit und kurze Bereitstellungswege; Außenwasserhahn absperrbar für Reinigung soweit bauseitig realisierbar; • Gartenwasser- und Stromanschlüsse ausreichend vorsehen, auch hinsichtlich der Bedürfnisse der Unterhaltsreinigung und Gartenpflege; • Feuerwehraufstellflächen mit Feuerwehroleitpfosten und Schildern markieren (soweit durch Baugenehmigung verlangt) • Entsprechend den Gegebenheiten ein ausgewiesener Behindertenstellplatz in Nähe des Haupteingangs
510		Erdbau
	511	Herstellung Erdbau
		vgl. 311
	512	Umschließung Erdbau
	513	Wasserhaltung Erdbau
520		Gründung, Unterbau
	521	Baugrundverbesserung
	522	Gründungen und Bodenplatten
	523	Gründungsbeläge
	524	Abdichtungen und Bekleidungen
	525	Dränagen
530		Oberbau, Deckschichten
	531	Wege

		Die Zuwegung zum Gebäude und im Bereich der Außenanlagen ist barrierefrei herzustellen. Oberflächen müssen pflegeleicht, dauerhaft und wirtschaftlich sein.
	532	Straßen
		Zuwegung im Bereich des Parkplatzes, Tiefgaragenabfahrt und Hauptzugang. Oberfläche pflegeleicht, dauerhaft und wirtschaftlich.
	533	Plätze, Höfe, Terrassen
		Platz und Hofgestaltung ist im Zuge der Planung mit dem Auftraggeber abzustimmen. Als Leitgestaltung dient die vorliegende Entwurfsplanung.
	534	Stellplätze
		Stellplätze nach Stellplatzschlüssel der Baugenehmigung. Stellplätze mit fortlaufender Nummer versehen und beleuchtet.
	535	Sportplatzflächen
	536	Spielplatzflächen
540		Baukonstruktionen
	541	Einfriedungen
		Einfriedungen im Bereich der Fahrradstellplätze und Müllsammelstation.
	542	Schutzkonstruktionen
	543	Wandkonstruktionen
	544	Rampen, Treppen, Tribünen
	545	Überdachungen
	546	Stege
	547	Kanal- und Schachtkonstruktionen
	548	Wasserbecken
550		Technische Anlagen
	551	Abwasseranlagen
	552	Wasseranlagen
	553	Anlagen für Gase und Flüssigkeiten
	554	Wärmeversorgungsanlagen
	555	Raumluftechnische Anlagen
	556	Elektrische Anlagen
		Beleuchtungskonzept im Außenbereich und in den Verkehrszonen. Vorrichtung für E-Ladesäule im Bereich der Parkplätze (Leerrohre). Die nach dem GEG (oder einem an seine

		Stelle tretenden Gesetz) zum Zeitpunkt der Abnahme erforderlichen elektrischen Anlagen sind vorzusehen.
	557	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen, Automation
560		Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen
	561	Allgemeine Einbauten
	562	Besondere Einbauten
	563	Orientierungs- und Informationssysteme
		Parkplatzbeschriftung mit Reservierung für „Rollstuhlfahrer“. Feuerwehraufstellflächen mit Leitpfosten und Beschilderung (entspr. der Baugenehmigung). Vorgenannte Beschriftungen und Beschilderungen sind jeweils mit dem Hinweis zu versehen, dass bei unbefugtem Parken abgeschleppt wird.
570		Vegetationsflächen
	571	Vegetationstechnische Bodenbearbeitung
	572	Sicherungsbauweisen
	573	Pflanzflächen
		Pflegeleichte, insektenfreundliche Bepflanzung und Gestaltung in Abstimmung mit dem Auftraggeber.
	574	Rasen- und Saatflächen
		Einfach zu pflegende Grünflächen mit wenig topografischen Anforderungen.
580		Wasserflächen
	581	Befestigungen
	582	Abdichtungen
	583	Bepflanzungen
		vgl. 573
590		Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen
	591	Baustelleneinrichtung Außenanlagen
	592	Gerüste Außenanlagen
	593	Sicherungsmaßnahmen Außenanlagen
	594	Abbruchmaßnahmen Außenanlagen

	595	Instandsetzung Außenanlagen
	596	Materialentsorgung Außenanlagen
	598	Provisorische Außenanlagen
	599	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen
600		Ausstattungen
610		Allgemeine Ausstattung
		<p>Bäder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bäder vorzugsweise entsprechend der Entwurfsplanung als Fertigbauteile • Spiegel aus Sicherheitsglas, ca. 60/90 cm, oberflächenbündig im Wandfliesenbelag eingelassen, ansonsten verdeckte Befestigung. • Spiegelleuchte, bei größeren Bädern zusätzlich Deckenleuchte oder Downlights mit Zulassung. • Ablage im Waschtischbereich, entweder als Oberseite der Vorwandinstallation oder als Aufputzmontage • Stabile Duschstange und glatter Brauseschlauch, Seifengitterschale, Duschvorhangstange. • 3 Stück Handtuchdoppelhaken, Material Edelstahl oder gleichwertig • Stabiler WC-Papierrollenhalter ohne Deckel, mat. Edelstahl oder gleichwertig • keine WC-Bürste, kein Reserverollenhalter • zwei Doppelsteckdosen (1x Wandspiegel, 1x unterhalb Waschbecken) • Gemeinschaftssanitäranlagen als Unisexausführung <p>Ausstattung/ Ausführung barrierefreie Bäder gem. den aktuell geforderten gesetzl. Vorgaben</p> <p>Allgemein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oberflächen leicht zu reinigen, abriebfest und ausbesserbar • Leitungsinstallation in Edelstahl oder gleichwertig und Rotguss oder gleichwertig <p>Alle Wohnplätze erhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleider- und Wäscheschrank, Ausbildung der Stoßkanten mit ABS- oder Massivholzanleimer oder gleichwertig • Türen nicht aus melaminharzbeschichteten oder gleichwertig Platten • Robustes Bett, Ausführung in den Standardmaßen 100 x 200 cm oder 120 x 200 cm mit passender Matratze, intensiv belastbar, Sitz- / Liegefläche ca. 45 cm über dem Fußboden, mit massivem Lattenrost Mindestbelastbarkeit 150 kg mit Matratzenschoner • Matratze Mindestbelastung min. 130 kg inkl. Schutz- und Hygienebezug abwischbar, atmungsaktiv, abnehmbar, weiß oder grau, schwer entflammbar, mit Reißverschluss, waschbar bei mind. 60 °C (Ersatzbezüge für Erstausrüstung anteilig für 10 % der Wohnheimplätze) • Bettseiten mindestens aus Spanplatten oder gleichwertig, mit Schichtstoff belegt, nicht aus melaminharzbeschichteten Platten, Stoßkanten mit ABS- oder Massivholzanleimer oder gleichwertig, Wandseite zum Schutz der Wandbeschichtung höher geführt bis ca. 90 cm über dem Fußboden

		<ul style="list-style-type: none"> • Stabiler, robuster Schreibtisch mit entsprechenden Aussteifungen, ca. 140-150/70-75 cm, Arbeitsplatte und Gesamtkonstruktion mit mind. 200 kg (sitzende Personen) belastbar • Arbeitsstuhl belastbar mit mind. 150 kg (keine Bürostühle) • Bodenregal für Bücher, Anforderungen wie vor, Wandregale vermeiden • Bilder- bzw. Magnetleisten auf einer Wandseite, mind. 150cm breit • Vorhangschienen zweizügig; Ausstattung mit Vorhängen abhängig von Planung zum Thema Rollläden. <p>Innovative Gestaltungsmöglichkeiten zur Optimierung der Möblierungsnutzung und Aufenthaltsqualität sind gewünscht.</p> <p>Apartments erhalten eine voll funktionsfähige Kleinküche (Zeile) mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unterbaukühlschrank, integrierbar, ***-Gefrierfach, höchste gültige Effizienzklasse, keine Entlüftungen/Lüftungsgitter in der Arbeitsplatte, namhafter Hersteller und Standardeinbaumaße • Zweizonenglaskochfeld oder gleichwertig (Ausführung Induktion) in der Arbeitsplatte, chemische Beständigkeit und zudem pflegeleicht. Standard-Einbaumaße. Kein Backofen. • Edelstahl-Einbauspüle oder gleichwertig mit Abtropfblech • Harte, porenlose, kratzfeste und hitzebeständige Arbeitsplatte, chemische Beständigkeit und zudem pflegeleicht • Helle LED-Unterbauleuchte • Erweiterte Garantie über die gesamte Gewährleistung für die E-Geräte, ggf. nachzuweisen bzw. zu erreichen über eine Geräteversicherung • Rückwandplatte anstelle Fliesenspiegel, Fugen weichelastisch versiegelt. • Spülunterschrank, • Hängeschränke für Geschirr, belastungsfähige Aufhängungen, • Nachhaltiges Mülltrennungskonzept (keine Auszüge), • Einhebel-Mischarmatur • Herdabschaltung: Abschaltung der Kochzonen - soweit notwendig - nach ca. 15 Minuten (variabel einstellbar), Steuerung nicht zugänglich, d.h. nicht manipulierbar <p>Bei allen Einbaugeräten, Armaturen und bei der Sanitärausstattung ist auf Standardmaße und Standardfabrikate zu achten, so dass eine nachhaltige Ersatzbeschaffung möglich ist.</p>
	619	Ausstattung, sonstiges
		<ul style="list-style-type: none"> • Briefkastenanlage und Klingelanlage in den Eingangsbereichen, möglichst überdacht, Briefkastenfront und Klingeltableau mit gravierten Apartmentnummern; Text jeweils mit Wohnheimbezeichnung, SWA-Logo und Hausnummer; Briefkastenanlage A4, 2 Schilder (Name + Werbung ja/nein) • Je Briefkasten 2 oder drei mechanische Schlüssel • Schloss austauschbar • Infokasten mit LAN-Anschluss für digitale Bewohnerliste • Schaukästen für Infoaushänge, A2, inkl. Magnete für 4 A4-Seiten, abschließbar-gleichschließend, schwer entflammbar • Glastafel A3 für Paketdienstbenachrichtigungen • Info- und Leitsystem in den Eingangsbereichen, Geschosskennzeichnungen im Treppenhaus malerseitig oder beschildert, Beschilderungen der Wohnungen

620	Besondere Ausstattung
	<p>Gemeinschaftsraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausstattung mit Tischen und ungepolsterten Stühlen nach Bemusterung • Teeküche/Theke (ohne Kochmöglichkeit, ohne Kühlschrank) im Gemeinschaftsraum, Spüle • LAN Verkabelung, ausreichend Steckdosen je Gemeinschaftsraum, Tageslicht, Beleuchtung • Lager und Garderobe
	<p>Büro Hausmeister:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausstattung mit Schreibtisch, Bürostuhl, 1-2 ungepolsterte Stühle, mind. 1 Schrank und 1 Schwerlastregal, Tresen, Schlüsseldepot, LAN-Anschluss in der Nähe des Schreibtisches • Mind. eine Personaltoilette; Optional Sanitärzelle <p>Werkstatt und Lagerraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> • außerhalb vom Elektroraum oder Technikräumen • Werkstattausstattung mit mindestens 3 Schwerlastregalen 150 kg je Boden, 1 Werkbank, 6 Steckdosen • Platz für Renovierungsmaterial und Ersatzmobiliar <p>Putzraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1x Waschmaschinenanschluss • 1x Ausgussbecken • Steckdosen in ausreichender Anzahl <p>Eingangsbereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jeweils einen LAN-Anschluss und eine Steckdose für Infomonitor vorsehen (Lage in Absprache mit Auftraggeber) <p>Schließanlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zugelassenes modulares elektronisches Schließsystem für sämtliche Türen, in welches der Müllunterstand, Fahrradräume, Waschsalon sowie Funktionsräume zu integrieren sein müssen • Die elektronische Schließanlage muss mit der bereits vorhandenen Verwaltungssoftware EVVA Xesar kompatibel sein • Funktionalitätsgarantie von mindestens 10 Jahren • Hauseingangstür sowie Nebentüren mit Knauf/Drücker-Garnitur • Wohnungseingangs- und Apartmenttüren mit Drücker/Drücker-Garnitur • Bei Fluchtwegtüren Panikfunktion • Mind. je Apartment 2 Transponder <p>Fahrräderabstellraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mindestens 1 abschließbarer Fahrradraum gemäß Förderrichtlinien. • sinnvoll nutzbare Fahrradstände (z.B. hohe Anlehnbügel, Hoch-Tief-Aufsteller etc.)
630	Informationstechnische Ausstattung
640	Künstlerische Ausstattung

	641	Kunstobjekte
	642	Künstlerische Gestaltung des Bauwerks
	643	Künstlerische Gestaltung Außenanlagen
700		Baunebenleistungen
710		Bauherrenaufgaben
	711	Projektleitung
		Der Auftragnehmer hat einen Projektleiter / eine Projektleiterin sowie einen stellvertretenden Projektleiter / eine stellvertretende Projektleiterin während der Vertragsdurchführung zur Verfügung zu stellen. Auf die Definitionen in Ziffer 4 des Vergabeleitfadens (Anlage 900) wird verwiesen.
	712	Bedarfsplanung
	713	Projektsteuerung
		Vgl. 711.
	714	Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination
		Ist durch den Auftragnehmer in Abstimmung mit dem Auftraggeber zu beauftragen. Unterlagen für spätere Arbeiten nach Baustellenverordnung.
	715	Vergabeverfahren
720		Vorbereitung der Objektplanung
	721	Untersuchungen
		Baugrunduntersuchung und Kampfmittelfreiheit zur Verifizierung des vorh. Gutachtens von 2016. Im Rahmen der Notwendigkeit zur Inbetriebnahme der Studierendenwohnanlage (Blower-Door- Test, etc.). Der Barrierefreiheit gemäß BayBO ist Sorge zu tragen.
	722	Wertermittlungen
	723	Städtebauliche Leistungen
	724	Landschaftsplanerische Leistungen
	725	Wettbewerbe
730		Objektplanung

		Alle erforderlichen und nach dem Vertrag vereinbarten Planungs- und Überwachungsleistungen analog HOAI 2021 (Grundleistungen und Besondere Leistungen), wie beispielsweise die Objektplanung – Gebäude und Innenräume und Objektplanung – Freianlagen.
740		Fachplanung
		Alle erforderlichen und nach dem Vertrag vereinbarten Planungs- und Überwachungsleistungen analog HOAI 2021 (Grundleistungen und Besondere Leistungen) sowie sonstiger Regelwerke (zum Beispiel AHO), wie beispielsweise der Fachplanung – Tragwerksplanung, Fachplanung – Technische Ausrüstung, Fachplanung – Bauphysik, Fachplanung – Geotechnik, Fachplanung – Ingenieurvermessung, Fachplanung – Lichttechnik, Tageslichttechnik und Fachplanung – Brandschutz.
750		Künstlerische Leistungen
	751	Kunstwettbewerbe
	752	Honorare Künstlerische Leistung
760		Allgemeine Baunebenkosten
	761	Gutachten und Beratung
	762	Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen
		Alle technisch und rechtlich notwendigen Prüfungen nach den aktuellen Vorschriften im Zeitpunkt der Abnahme. Abnahmen haben zusammen mit dem Auftraggeber oder dessen Vertreter zu erfolgen.
	763	Bewirtschaftungskosten
	764	Bemusterungskosten
		Für alle Oberflächen sind Muster vorzulegen und ggf. vor Ort in Teilbereichen als Originalmuster vorzuhalten. Freigabe erfolgt durch den Auftraggeber.
	765	Betriebskosten nach Abnahme
	766	Versicherungen
		Versicherungsschutz nach Vertragsunterlagen ist vorzulegen.
790		Sonstige Baunebenkosten
	791	Bestandsdokumentation

		<ul style="list-style-type: none">• Die Dokumentation beinhaltet alle durch den AN erarbeiteten und verwendeten Unterlagen. Diese sind 1-fach in Papierform und digital, für Planunterlagen in DXF, DWG, PDF und für alle weiteren Unterlagen in PDF-Format vorzulegen bzw. bereitzustellen. Bereitstellung auf USB-Stick und digital über eine auf Kosten des Auftragnehmers bereitzustellende Plattform• Zeichnungen sind nach aktueller Zeichnungsnormung anzufertigen• Alle verwendeten Produkte sind durch Zulassungen bzw. Prüfzeugnisse nachzuweisen• Alle zur Wartung und für den Betrieb des Gebäudes notwendigen Unterlagen sind in einer Aufstellung mit Wartungsintervallen in Papierform und digital der zuständigen Wartungsstelle vorzulegen• Einweisung des Betriebspersonals des Auftraggebers
--	--	---

* * * * *